

Mandantenrundsreiben Mietrecht 3. Quartal 2012 vom 18.10.2012

Sehr geehrte Mandanten,

im dritten Quartal dieses Jahres möchten wir Sie gerne über folgende bemerkenswerte Entscheidungen unterrichten:

Ein interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof am 02.03.2012 zum WEG-Recht gefasst:

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 02.03.2012, Az.: V ZR 174/11, entschieden, dass Wohnungseigentümer sowohl die Instandhaltung, als auch die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch eine Vereinbarung auf die Gemeinschaftsmitglieder übertragen können.

Einzige Einschränkung, die der Bundesgerichtshof formuliert hat, war, dass der Umfang der übertragenen Lasten eindeutig geregelt sein muss.

Hintergrund der Entscheidung, die den Spielraum für Wohnungseigentümergeinschaften deutlich erweitert, war folgende Situation:

Eine Gemeinschaftsordnung hat geregelt, dass bestimmte Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten an solchen Gegenständen, die grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, auf die Sondereigentümer übertragen werden und von den Sondereigentümern auf eigene Rechnung durchzuführen sind.

Es handelte sich hierbei insbesondere um den Anstrich der Fenster im Innenbereich, die Instandhaltung der Außenfenster einschließlich des Rahmens, die Instandhaltung- und Instandsetzung der Rollläden sowie die Beseitigung von Glasschäden.

Lediglich der Außenanstrich der Fensterrahmen sollte durch die Gemeinschaft durchgeführt werden, um eine einheitliche Gestaltung der Fassade zu garantieren.

Im entschiedenen Fall nun ging es um ein nicht passendes Dachflächenfenster, das in der obersten Wohnung montiert worden war. Durch die aufgrund der Passungenauigkeit folgenden technischen Probleme kam es zu einem Feuchtigkeitseintritt in der obersten Wohnung.

Der Eigentümer dieser Wohnung verlangte nun von der Gemeinschaft den Austausch des Fensters und die Reparatur der Schäden.

Die Eigentümer lehnten dies unter Hinweis auf die Teilungserklärung und die darin enthaltene Gemeinschaftsordnung ab.

Hiergegen führte der Kläger ein Beschlussanfechtungsverfahren.

Der Bundesgerichtshof, dem die zugrunde liegenden Rechtsfragen zur Entscheidung vorgelegt worden waren, entschied nunmehr, dass der Kläger im vorliegenden Fall

einen Anspruch auf Erstattung der Kosten habe.

Gleichzeitig klärte der Bundesgerichtshof aber auch die Voraussetzungen, unter denen die Überwälzung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf die einzelnen Sondereigentümer möglich war.

Der Bundesgerichtshof stellte nämlich fest, dass grundsätzlich eine abweichende Vereinbarung, etwa in der Teilungserklärung oder in einer später erfolgten Vereinbarung (Stichwort: „allstimmig-einstimmig“) möglich wäre. Eine derartige Vereinbarung müsse aber so hinreichend deutlich und bestimmt sein, dass eindeutig erkennbar ist, welche Aufgaben dem einzelnen Sondereigentümer obliegen und welche Kosten er zu tragen hat.

Im vorliegenden Fall sei dies zwar nicht der Fall, weil die Gemeinschaftsordnung keine Regelungen dazu enthalte, wer eine etwa notwendig werdende vollständige Erneuerung des Fensters zu bezahlen habe.

Allerdings könne dies bei entsprechender Formulierung durchaus auch anders geregelt werden.

Wir meinen, dass der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung deutlich gemacht hat, dass die Verlagerung von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten auf einzelne Eigentümer durchaus für zulässig erachtet wird.

Der Bundesgerichtshof hat klar gemacht, dass hier bestimmte Erfordernisse bei der Formulierung der Vereinbarung beachtet werden müssen.

Wenn die Vereinbarung aber den Anforderungen des Bundesgerichtshofs entspricht, ist die Übertragung der entsprechenden Maßnahmen auf den einzelnen Eigentümer durchaus möglich.

Das Urteil vom 03.02.2012, Az.: V ZR 174/11, kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de heruntergeladen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift NJW Spezial 2012, dort Seiten 386 ff.

Ein weiteres interessantes Urteil hat der Bundesgerichtshof zum Mietrecht gefällt.

Am 20.06.2012 hatte der Bundesgerichtshof folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Im Mietvertrag befanden sich eine Schönheitsreparaturklausel und eine sog. Abgeltungsklausel, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs beide unwirksam waren (Stichwort: starre Schönheitsreparaturfristen).

Der Mieter hatte bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Anforderung des Vermieters gleichwohl einen Abgeltungsbetrag gezahlt, weil er die Unwirksamkeit der einschlägigen Regelungen nicht kannte und ihm die Problematik auch nicht bewusst war.

Nachdem ihm klar geworden war, dass er den Betrag überhaupt nicht hätte leisten

müssen, forderte er den Vermieter zur Rückzahlung auf.

Der Vermieter weigerte sich und erklärte den Einwand der Verjährung.

Der Vermieter wies dabei auf die Frist des § 548 Abs. 2 BGB hin (kurze Verjährungsfrist!), wonach Ansprüche des Mieters wegen Verwendungen auf die Mietsache innerhalb eines halben Jahres ab Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

Die eingereichte Klage hatte keinen Erfolg.

In letzter Instanz hat der Bundesgerichtshof dieses Urteil bestätigt.

Er hat darauf hingewiesen, dass auch ein Bereicherungsanspruch, der aus der unberechtigten Zahlung von Abgeltungsbeträgen entstanden sei, der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB unterliege.

Die eingereichte Klage sei danach viel zu spät gewesen.

Der Bundesgerichtshof hat zur Begründung ausgeführt, dass eigentlich kein Unterschied darin zu sehen sei, ob der Mieter selbst die verlangten Schönheitsreparaturen ausgeführt habe und dafür einen Aufwendungsersatz verlange oder ob er sich an den verlangten Schönheitsreparaturen nur mit einem Abgeltungsbetrag beteiligt habe.

Beide Male sei kein Rechtsgrund vorhanden, weil die einschlägigen Regelungen aus dem Mietvertrag unwirksam seien.

Eine unterschiedliche Behandlung sei daher auch nicht geboten.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20.06.2012, Az.: VIII ZR 12/12, kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift WuM 2012, Seiten 445 ff.

Schließlich möchten wir Sie noch über ein weiteres Urteil des Bundesgerichtshofs informieren, das ebenfalls weitreichende Auswirkungen auf das Mietrecht entfalten wird.

In seinem Urteil vom 11.07.2012, Az.: VIII ZR 138/11, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges wirksam ist, wenn der Mieter ein Minderungsrecht in Anspruch genommen hat, das ihm tatsächlich nicht zusteht, weil die Mangelursache in seiner eigenen Risikosphäre liegt.

Dem Urteil liegt eine typische mietrechtliche Auseinandersetzung zugrunde:

In einer Mietwohnung trat Schimmelpilz auf. Der Schimmelpilz wurde gegenüber dem Vermieter gerügt. Der Vermieter sah sich den Schimmelpilz an und teilte mit, dass die Ursache wohl allein im falschen Heizungs- und Lüftungsverhalten des Mieters liege.

Der Mieter minderte daraufhin die Miete.

Nachdem die Voraussetzungen der §§ 543, 569 BGB vorlagen, erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung und klagte im Anschluss auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Im Verlauf des Verfahrens wurde festgestellt, dass die Schimmelursache tatsächlich in der Risikosphäre des Mieters lag, weil der Mieter falsch geheizt und gelüftet hatte.

Der Mieter könne sich auch nicht auf fehlendes Verschulden berufen, weil er sich über die Schadensursache geirrt habe.

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung und wies darauf hin, dass ein Irrtum über die Mangelursache stets Verschulden des Mieters sei, das diesem auch gemäß § 276 BGB zuzurechnen sei.

Wenn der Mieter nicht nachweisen könne, dass er auch bei Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt nicht hätte erkennen können, dass die Ursache der Schimmelbildung in seinem eigenem Wohnverhalten liege, sei von Verschulden auszugehen, so dass der Mieter sich in Verzug befinde und die Kündigung daher wirksam sei.

Insbesondere dann, wenn sich aus den Umständen ergebe, dass die Schimmelproblematik auch auf dem Wohnverhalten des Mieters beruhen könne, sei der Mieter zu besonderen Anstrengungen verpflichtet, um seine eigenen Verursachungsbeiträge auszuschließen.

Im vorliegenden Fall sah der Bundesgerichtshof dies deshalb gegeben, weil der Mieter unterstreitig Terrarien und Aquarien in der Wohnung hatte, so dass er von einer erhöhten Luftfeuchtigkeit allein deshalb ausgehen musste.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11.07.2012, Az.: VIII ZR 138/11, kann von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden. Es ist u. a. in der Zeitschrift IMR 2012, Seite 362, veröffentlicht.

Wir hoffen, Sie mit diesen Entscheidungen über einige interessante Themen aus dem Bereich des Wohnungseigentums- und Mietrechts informiert zu haben.

Sollten Sie zu diesen oder anderen Rechtsfragen weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse.